

## Le detrazioni fiscali in un minicondominio

di

Publicato il 28 Marzo 2017

le agevolazioni fiscali stanno spingendo i lavori di ristrutturazione edilizia condominiale; in questo articolo puntiamo il mouse sui minicondomini (cioè i condomini con meno di 8 proprietari): quali le condizioni per l'applicazione delle detrazioni IRPEF?

Come noto, le agevolazioni per il **recupero edilizio** (detrazione IRPEF del 50%) e per la **riqualificazione energetica** (detrazione del 65%) spettano anche per gli interventi effettuati su tutte le **parti comuni condominiali** di edifici residenziali, così come individuate dall'art. 1117 c.c..

Le parti comuni sono rinvenibili anche nei cosiddetti "**condomini minimi**" o "**mini-condomini**", ovvero quegli edifici con meno di **otto proprietari** che, ad eccezione degli articoli 1129 c.c. (obbligo di nomina dell'amministratore) e 1138 c.c. (obbligo formazione del regolamento), seguono di pari passo la disciplina prevista per i condomini.

Sin dall'introduzione di dette agevolazioni fiscali (nell'ormai lontano 1997 per quanto riguarda gli interventi di recupero edilizio), la poca chiarezza circa le modalità e gli adempimenti richiesti ai fini della fruizione di tali detrazioni per interventi su mini-condomini ha costituito un grande problema sia per i contribuenti che per gli operatori del settore.

### Condominio minimo: che cos'è?

In seguito alle modifiche normative apportate dalla Legge n. 220 del 2012 all'art. 1129 c.c., siamo di fronte ad un **condominio minimo** (anche detto **minicondominio**) quando l'edificio è composto da un numero non superiore a **otto condomini**.

A tali edifici risultano applicabili le norme civilistiche relative al condominio ad eccezione degli articoli 1129 e 1138 c.c.; infatti, in virtù della ridotta dimensione, il Legislatore ha voluto alleggerire i condòmini da due obblighi piuttosto gravosi:

- la **nomina dell'amministratore** (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un conto corrente dedicato esclusivamente al condominio),
- la **formazione del regolamento** di condominio (necessario in caso di più di dieci condòmini).

### I requisiti iniziali per fruire della detrazione

Nonostante le predette semplificazioni, sin dall'inizio l'Agenzia delle Entrate ha sostenuto che i documenti e i pagamenti dovessero essere **intestati direttamente al condominio** (sancendo in tal modo l'obbligo di richiesta del codice fiscale) sottolineando, con la Circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, che: *"... in caso di spese relative alle parti comuni, i documenti giustificativi devono essere intestati al condominio"* e che: *"... il bonifico deve recare il codice fiscale dell'amministratore del condominio o di uno qualunque dei condòmini che provvede al pagamento, nonché quello del condominio"*.

Nonostante la consolidata giurisprudenza e la chiarezza della predetta Circolare sul punto, la prassi ha sostenuto per anni la mancata necessità di costituzione del condominio e la richiesta del codice fiscale qualora lo stesso non fosse costituito da più di quattro proprietari (dal 2012 otto proprietari)...